



PODER JUDICIAL

EXP. N° 170/2021-1
*****y*****
VS

y*****
Especial de Desahucio
SENTENCIA DEFINITIVA

Jiutepec, Morelos a uno de abril de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **170/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por *****y *****en contra de ***** y ***** , radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O

1.- Mediante escrito presentado ante la oficial común de este distrito judicial, con fecha veintiuno de abril de dos mil veintiuno, los ciudadanos *****y ***** , demandó en la VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO de los ciudadanos ***** y ***** , la desocupación y entrega del inmueble motivo del arrendamiento ubicado en ***** , así como el pago de la cantidad de \$497,640.00 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M. N.), por concepto de las pensiones rentísticas de los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte, enero, febrero y marzo de dos mil veintiuno. Adjuntó el contrato de arrendamiento y los recibos relativos a las pensiones rentísticas reclamadas.

2.- En auto de fecha veintiséis de abril de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, en consecuencia, se ordenó requerir a los demandados para que dentro del término de SESENTA DÍAS NATURALES procedieran a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, apercibidos que en caso omiso se procedería al lanzamiento a su costa, asimismo, para que justificaran encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas y en caso de no hacerlo se procediera al embargo precautorio. De igual manera, se ordenó correr traslado y emplazar a los demandados para que dentro del plazo de cinco días contestaran la demanda entablada en su contra.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

3.- El día quince de junio de dos mil veintiuno, fueron emplazados los demandados y en auto de fecha doce de julio de dos mil veintiuno, se declaró la rebeldía en que incurrieron; sin embargo, en resolución de fecha veinte de agosto de dos mil veintiuno, se declaró nulo el emplazamiento, ordenándose la reposición del procedimiento.

4.- De nueva cuenta, la diligencia de emplazamiento se verificó el dos de diciembre de dos mil veintiuno, no obstante, nuevamente se declaró ilegal en auto de nueve de febrero de dos mil veintidós.

5.- Con fecha catorce de marzo de dos mil veintidós, los contendientes *****, *****, y *****, presentaron un convenio que celebraron para finiquitar la contienda, el cual ratificaron ante la presencia judicial en esa misma fecha.

6.- En auto del diecisiete de marzo de dos mil veintidós, se ordenó turnar los autos a la vista para resolver sobre la aprobación del convenio presentado por las partes, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Competencia y Vía. Éste Juzgado es competente para resolver y fallar el presente juicio, por tratarse de una controversia del orden civil, sobre la **acción de desahucio**, fijándose la competencia territorial de conformidad con la fracción III, del artículo 34, del Código Procesal Civil de Estado de Morelos, toda vez que el inmueble motivo del arrendamiento se ubica en *****, donde esta autoridad judicial ejerce jurisdicción.

Asimismo, la vía especial de desahucio es la correcta, toda vez que los actores reclamaron el pago de más de tres mensualidades rentísticas vencidas, de conformidad con lo que dispone el artículo 644-A II del mismo ordenamiento legal.



PODER JUDICIAL

EXP. N° 170/2021-1
*****y*****
VS

y *****
Especial de Desahucio
SENTENCIA DEFINITIVA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

II.- Legitimación de las partes. En la sentencia dictada el día dos de febrero de dos mil uno, relativa al caso "*Baena Ricardo y otros vs. Panamá*", la Corte Interamericana de Derechos Humanos, determinó que la aplicación de los derechos esenciales relacionado con la administración de justicia no se limita a los recursos judiciales en sentido estricto, "*sino al conjunto de requisitos que deben observarse en las instancias procesales*" a efecto de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier tipo de acto del Estado que pueda afectarles, es decir, cualquier actuación u omisión de los órganos estatales dentro de un proceso, sea administrativo sancionatorio o jurisdiccional, debe respetar el debido proceso legal.

Por ello, no solo en la resolución de procedimientos contenciosos el órgano jurisdiccional esta constreñido para salvaguardar el debido proceso, puesto que, en los trámites no contenciosos, así como en él de la especie, donde se celebró convenio conciliatorio, también lo exigen, en tanto que la aprobación del mismo dotará de seguridad jurídica a las partes del convenio sometido a esta Potestad.

Como parte del debido proceso, este órgano jurisdiccional se encuentra constreñido para verificar la legitimación de las partes, pues solo aquellas a quienes les asiste el interés jurídico puede comparecer a juicio deduciendo acciones y defensas y excepciones; en tratándose de convenios, cobra relevancia pues solo aquellos quienes tienen el derecho, puede disponer de la contienda.

En ese orden de ideas al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: "*Legitimación y substitución procesal: Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley*", así mismo solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés

contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del ordenamiento legal antes mencionado. Y que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la Fracción I del artículo 180 de la Ley Adjetiva Civil, las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal.

En esa tesitura debe decirse que la legitimación ad causam es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio; además, acorde con lo establecido por el artículo 217 del Código Procesal Civil en vigor, "*Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2º de este ordenamiento*". Es decir que cualquier persona con interés jurídico puede poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

Atento a lo anterior, tenemos que, la legitimación de los contendientes para celebrar el convenio judicial sometido a esta consideración, se acreditó con el contrato privado de arrendamiento celebrado con fecha uno de agosto de dos mil diecinueve, por *****y *****, como arrendadores y ***** y *****, como arrendatarios, en relación con el inmueble ubicado en *****.

Documental a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

III. Marco Jurídico. Del Código Civil del Estado de Morelos, resultan aplicables los siguientes:



PODER JUDICIAL

EXP. N° 170/2021-1
*****y*****
VS

y *****
Especial de Desahucio
SENTENCIA DEFINITIVA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

"ARTICULO 2427.- NOCIÓN LEGAL DE LA TRANSACCIÓN. La transacción es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente, o previenen una futura.

ARTICULO 2428.- FORMALIDADES EN LA TRANSACCIÓN. La transacción que previene controversias debe constar por escrito, si el interés pasa de cien días de salario mínimo general vigente en la región. Cuando la transacción dé termino a una controversia judicial, deberá constar por escrito y ratificarse en la presencia del Juez o Magistrados que integren el Tribunal, quienes deberán cerciorarse de la identidad y capacidad de las partes.

Si dicha transacción se refiere a bienes inmuebles o derechos reales susceptibles de registro, deberá ordenarse su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos en perjuicio de terceros. Cuando modifique o afecte la propiedad o posesión de bienes inmuebles o de derechos reales susceptibles de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y constare en escritura pública, se procederá a la inscripción si el valor del inmueble rebasa el valor contemplado en el artículo 1805 de este Código.

ARTICULO 2436.- VALIDEZ DE LA TRANSACCIÓN RESPECTO DE LAS PARTES. La transacción que termina una controversia judicial tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad de la cosa juzgada, pero podrá pedirse la nulidad o la rescisión de aquélla en los casos autorizados por la Ley.

ARTICULO 2442.- EFECTOS DE LA TRANSACCIÓN. La transacción puede tener los siguientes efectos:

I.- Crear, transmitir, modificar o extinguir derechos respecto de ambas partes o de una de ellas, siempre y cuando guarden alguna relación con los derechos disputados o inciertos;

II.- Declarar o reconocer los derechos que son objeto de controversia; y

III.- Establecer la certidumbre en cuanto a derechos dudosos o inciertos, determinando en su caso sus alcances y efectos. La declaración o reconocimiento de los derechos a que se refiere la fracción II que antecede, no obliga al que lo hace a garantizarlos, ni le impone responsabilidad alguna en caso de evicción, salvo pacto en contrario, ni implica tampoco un título propio para fundar la prescripción en perjuicio de tercero, pero sí en contra del que la haga."

De los preceptos transcritos se advierte que la **transacción** es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente, o previenen una futura. Cuando la transacción dé termino a una controversia judicial, deberá constar por escrito y ratificarse en la presencia del Juez o Magistrados que integren

el Tribunal, quienes deberán cerciorarse de la identidad y capacidad de las partes.

Por lo tanto, los convenios transaccionales deben reunir las características siguientes:

- a) Existencia de una relación jurídica –previa– litigiosa o controvertida sobre derechos dudosos;
- b) Intención de los contratantes de terminar el litigio o eliminar la controversia que haya surgido o pudiese surgir; y,
- c) Que ambas partes se hagan recíprocas concesiones.

Sin embargo, sobre este último punto, se sostiene que el término previsto en el artículo 2427 del Código Civil para el Estado de Morelos, referido a la reciprocidad de concesiones entre los contratantes, no puede relacionarse exclusivamente con las cláusulas del "convenio transaccional"; sino que deben existir derechos y obligaciones previos, respecto de los cuales las partes se otorguen concesiones.

Es de señalarse que el conocimiento de la relación jurídica anterior resulta indispensable, para analizar si el contrato transaccional cumple con ese requisito esencial. Por tanto, el convenio transaccional no puede surgir a la vida jurídica cuando una de las partes impone voluntariamente una carga a su contraparte, sin el ánimo de transigir, sino con motivo de una liberalidad; con esta restricción se evita que la transacción sirva a una de las partes para obtener ventajas procesales desmedidas, en relación con las posibilidades de defensa de su contraparte, lo cual, de aceptarse, atentaría contra la esencia del convenio transaccional, ya que esta figura no puede utilizarse para sustituir una ya prevista en la ley, como es el arrendamiento, cuya naturaleza es diversa y así, mediante la transacción, alcanzar la vía de apremio, ante el incumplimiento de un contrato, para obtener una desocupación ágil y rápida, sin otorgar un beneficio a la contraparte, al haber ejercido la libertad contractual.

Asimismo, la transacción que termina una controversia judicial tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad de la cosa



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. N° 170/2021-1
*****y*****
VS

y *****
Especial de Desahucio
SENTENCIA DEFINITIVA

juzgada, pero podrá pedirse la nulidad o la rescisión de aquélla en los casos autorizados por la Ley, y sus efectos son:

- Crear, transmitir, modificar o extinguir derechos respecto de ambas partes o de una de ellas, siempre y cuando guarden alguna relación con los derechos disputados o inciertos;
- Declarar o reconocer los derechos que son objeto de controversia; y
- Establecer la certidumbre en cuanto a derechos dudosos o inciertos, determinando en su caso sus alcances y efectos. La declaración o reconocimiento de los derechos a que se refiere la fracción II que antecede, no obliga al que lo hace a garantizarlos, ni le impone responsabilidad alguna en caso de evicción, salvo pacto en contrario, ni implica tampoco un título propio para fundar la prescripción en perjuicio de tercero, pero sí en contra del que la haga.

IV. Estudio del convenio. Con fecha catorce de marzo de dos mil veintidós, los contendientes ***** , ***** , ***** y ***** , presentaron convenio judicial que celebraron para finiquitar la contienda, de la siguiente índole:

*"CONVENIO JUDICIAL QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LOS CIUDADANOS *****Y ***** , A QUIENES SE LE IDENTIFICARÁ COMO "LA PARTE ACTORA" Y POR LA OTRA PARTE, LOS CIUDADANOS ***** Y ***** , A QUIENES SE LE IDENTIFICARÁ COMO "LA PARTE DEMANDADA", PARA CONCILIAR Y CONCLUIR EL JUICIO DE DESAHUCIO RADICADO EN EL JUEZ TERCERO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL NOVENO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS, EN LA PRIMERA SECRETARIA, CON NÚMERO DE EXPEDIENTE 170/2021-1, OBLIGÁNDOSE LAS PARTES DE CONFORMIDAD AL CONTENIDO DE LAS SIGUIENTES:*

CLÁUSULAS:

PRIMERA. - *Ambas partes manifiestan bajo protesta de decir verdad que se reconocen la personalidad con que se ostentan y su capacidad para celebrar el presente convenio.*

SEGUNDA. - Ambas partes manifiestan bajo protesta de decir verdad que es su deseo libre y espontáneo concluir la presente controversia sobre JUICIO DE DESAHUCIO, sujetándose al presente clausulado.

TERCERA. - La PARTE DEMANDADA reconoce que, debe a la PARTE ACTORA veinticuatro meses de pensiones rentísticas a razón de \$33,000.00 (treinta y tres mil pesos 00/100 moneda nacional) mes el impuesto al valor agregado (IVA).

CUARTA. - La PARTE DEMANDADA ofrecen pagarle a la PARTE ACTORA la cantidad de \$120,000.00 (ciento veinte mil pesos 00/100 moneda nacional), como único pago, a la firma da presente convenio, sirviendo el presente convenio como el recibo más amplio que conforme a derecho corresponda.

QUINTA. - Atendiendo a las pláticas conciliatorias y los acuerdos pactados, la PARTE ACTORA condona a la PARTE DEMANDADA, la deuda que existe hasta esta fecha, por concepto de pensiones rentísticas vencidas y no pagadas, por lo que aceptan de la PARTE DEMANDADA la cantidad de \$120,000.00 (ciento veinte mil pesos 00/100 moneda nacional), como único pago.

SEXTA. - La PARTE DEMANDADA en este acto hace entrega real, material y jurídica del bien INMUEBLE ubicado en calle Primavera número 10 (diez), colonia Villas del Descanso, C.P. 62554, en el municipio de Jiutepec, Estado de Morelos, a la PARTE ACTORA, entregándole las llaves, manifestando que el inmueble se encuentra en buen estado de uso y en las mismas condiciones en las que lo recibió.

SÉPTIMA. - Ambas partes nos comprometemos a respetar en todos sus términos el presente convenio, mismo que no contiene clausula contraria a la moral, al derecho o a las buenas costumbres; por lo que solicitamos a su Señoría que apruebe el mismo, que tiene por objeto dar por terminado el juicio que nos ocupa, por la vía de la conciliación elevándolo a la categoría de cosa juzgada y en su momento sea archivado por carecer de materia para su continuación.

OCTAVA. - Las partes se comprometen y obligan a comparecer en el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, el día y hora que su Señoría así lo requiera para el efecto de ratificar el contenido de este convenio, para efecto de que, entonces se pueda archivar el presente expediente como un asunto totalmente concluido.

NOVENA. - Ambas partes se comprometen a respetarse mutuamente en su honor y personas, y se obligan a no molestarse ni verbal ni físicamente, asimismo, manifiestan que no se reservan ningún derecho o acción que pudiera ejercitar de carácter civil, familiar, penal o de cualquier otra índole.

UNA VEZ QUE LES FUE LEÍDO Y ESTANDO DE ACUERDO LAS PARTES CON EL CONTENIDO DEL PRESENTE CONVENIO; Y EXPLICADO EL ALCANCE LEGAL DEL MISMO, PARA LOS EFECTOS LEGALES, SE FIRMA EN LA CIUDAD DE JIUTEPEC, ESTADO DE MORELOS A LOS CATORCE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS; FIRMAN DE COMÚN ACUERDO LOS INTERVINIERES AL MARGEN Y CALCE, ESTAMPANDO SU HUELLA DIGITAL.

C. *****

C. *****

C. *****

C. *****." (Sic) Cuatro firmas ilegibles, cuadro impresiones de huellas dactilares.



PODER JUDICIAL

EXP. N° 170/2021-1
*****y*****
VS

y*****
Especial de Desahucio
SENTENCIA DEFINITIVA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

El convenio fue ratificado ante la presencia judicial con fecha catorce de marzo de dos mil veintidós, diligencia en la cual la Secretaria verificó la identidad de los contratantes, confrontando a estos con sus credenciales de elector expedidas por el Instituto Nacional Electoral, asimismo, corroboró la expresión de su voluntad para su aprobación, de manera libre y espontánea.

Por lo tanto, se estima que se han reunido los requisitos legales para su aprobación, toda vez que con el contrato privado de arrendamiento celebrado con fecha uno de agosto de dos mil diecinueve, por *****y *****, como arrendadores y ***** y ***** , como arrendatarios, en relación con el inmueble ubicado en calle Primavera, colonia Villas del Descanso, Jiutepec, Morelos, se acreditó la existencia de la relación jurídica –previa– a la litigiosa o controvertida (elemento uno de la transacción judicial).

Igualmente, en la cláusula segunda de convenio, los contendientes expresaron su intención para terminar el litigio o eliminar la controversia que haya surgido o pudiese surgir, lo cual ratificaron ante la presencia judicial (elemento dos de la transacción judicial).

Finalmente, se aprecia que las partes se realizaron recíprocas concesiones, pues en tanto que los demandados se obligaron en las cláusulas cuarta y sexta, a pagar a los actores la cantidad de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M. N.) por concepto de pensiones rentísticas debidas así como a la entrega del predio arrendado, los actores aceptaron en la cláusula quinta la cantidad pagada a pesar de contar con probables pensiones rentísticas por cobrar, es decir, otorgaron implícitamente una quita para los arrendatarios.

Cabe señalar que no es inadvertido a esta juzgadora, que los demandados no fueron formalmente emplazados a juicio, sin embargo, al comparecer a ratificar la transacción judicial reconocieron la existencia del litigio y fue precisamente su finalidad evitarla, por lo cual no es óbice

para la aprobación en tanto que los artículos 2427, 2428, 2436 y 2442 del Código Civil del Estado de Morelos, no lo exigen.

En apoyo se inserta el siguiente criterio federal:

"CONTRATO DE TRANSACCIÓN RATIFICADO ANTE NOTARIO PÚBLICO Y AJUSTADO A DERECHO. CUANDO SE EXHIBE PARA DAR POR TERMINADO EL JUICIO, ES INNECESARIO EMPLAZAR A LA PARTE DEMANDADA PARA QUE EL JUEZ PUEDA APROBARLO.¹

Si bien es cierto que el emplazamiento es una formalidad esencial del procedimiento que debe satisfacerse para otorgar a los demandados una adecuada oportunidad de defensa, también lo es que cuando después de promovida la demanda y antes del emplazamiento, las partes celebran un contrato de transacción y lo ratifican ante notario público para dar por disipadas sus controversias, es innecesario emplazar a la parte demandada para que el Juez pueda aprobarlo si aquél se encuentra ajustado a derecho y es exhibido por la actora. Ello es así, pues al suscribir el contrato de transacción el demandado conoce: 1) que ha sido instaurado un juicio en su contra y quién lo promovió, 2) cuáles son las pretensiones del actor, es decir, el contenido de la demanda, y 3) que tiene la oportunidad de defenderse para hacer valer sus derechos; tanto, que precisamente negocia en favor de sus intereses mediante concesiones recíprocas con el actor, a efecto de llegar a un arreglo y dar por terminado el juicio, con lo cual se cumplen los fines del emplazamiento y, en consecuencia, se respeta la garantía de audiencia contenida en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

En efecto, para que exista la transacción judicial no es necesario que exista un juicio iniciado, porque atento a su naturaleza, sirve para prevenir una controversia presente, o una futura, de ahí que inclusive en los medios preparatorios a juicio las partes determinan llegar a una transacción sobre una cuestión que guarda relación con el juicio principal que se entablará, ya sea que se trate del objeto principal o uno que esté vinculado con él, y es sancionado judicialmente con su aprobación, ese acto jurídico tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada; y, podrá solicitarse su ejecución en la vía de apremio.

Se parte de la base de que cuando las partes realizan una transacción para resolver un pleito presente o evitar un conflicto futuro, se encuentran conformes con los términos presentados porque existe certeza en el alcance, naturaleza, cuantía, validez y exigibilidad de

¹ Registro digital: 168697. Instancia: Primera Sala. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: 1a./J. 44/2008. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Octubre de 2008, página 126. Tipo: Jurisprudencia.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXP. N° 170/2021-1
*****y*****
VS

y *****
Especial de Desahucio
SENTENCIA DEFINITIVA

derechos ya definidos en esa transacción; sus efectos se consideran como cosa juzgada, razón por la cual no podrá ser materia de modificación, y excepcionalmente, aunque esté aprobada judicialmente, podrá ser rescindida y anulada de la misma manera que en un contrato, pero siempre deberá encontrarse establecido en la ley o en el contrato de transacción. La circunstancia de que las partes hayan realizado una transacción dentro de un procedimiento de medios preparatorios a juicio, que tuvo por objeto prevenir la controversia futura que derivaría posiblemente de ese juicio principal a instaurarse, no afecta su validez ni su vinculatoriedad para las partes, porque tal eventualidad procesal no se encuentra prohibida en el procedimiento y sí está reconocida por el orden jurídico como un medio a través del cual pueden resolverse las controversias.

Al respecto ilustra la siguiente tesis jurisprudencial²:

"TRANSACCIÓN. FINALIDAD, EFECTOS Y OPORTUNIDAD PARA SU CELEBRACIÓN EN PROCESO DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA O JUICIO.

Los artículos 2944 a 2963 del Código Civil para el Distrito Federal regulan la figura de la transacción a la que atribuyen el carácter de un contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura y establecen ciertos casos en que no hay lugar para transigir, como cuando se trata de los ascendientes y los tutores respecto de las personas que tienen bajo su potestad o bajo su guarda, a no ser que sea necesaria o útil para los intereses de los incapacitados y previa autorización judicial; tampoco se puede transigir sobre el estado civil de las personas, ni sobre la validez del matrimonio; pero sí se puede sobre la acción civil proveniente de un delito, aunque no por eso se extingue la acción pública para la imposición de la pena, ni se da por probado el delito; es válida cuando recae sobre los derechos pecuniarios que de la declaración del estado civil pudieran deducirse a favor de una persona, pero ello no importa la adquisición del estado. También será nula cuando verse sobre delito, dolo y culpa futuros; sobre la acción civil que nazca de un delito o culpa futuros; sobre sucesión futura; sobre una herencia, antes de visto el testamento, si lo hay; y, sobre el derecho de recibir alimentos, aunque la autoriza sobre las cantidades que ya sean debidas por alimentos. En ese sentido, con las salvedades anotadas, la transacción tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada; pero podrá pedirse la nulidad o la rescisión de aquélla en los casos autorizados por la ley. Es un instrumento útil para evitar o poner fin a dispendios o controversias que puede producir un litigio presente o futuro. Para que exista la transacción judicial no es necesario que exista un juicio iniciado, porque atento a su naturaleza, sirve para prevenir una controversia presente,

² Época: Novena Época. Registro: 163527. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXII, Octubre de 2010. Materia(s): Civil. Tesis: I.3o.C.863 C. Página: 3219.

o una futura, de ahí que si en los medios preparatorios a juicio las partes determinan llegar a una transacción sobre una cuestión que guarda relación con el juicio principal que se entablará, ya sea que se trate del objeto principal o uno que esté vinculado con él, y es sancionado judicialmente con su aprobación, ese acto jurídico tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada; y, podrá solicitarse su ejecución en la vía de apremio. Se parte de la base de que cuando las partes realizan una transacción para resolver un pleito presente o evitar un conflicto futuro, se encuentran conformes con los términos presentados porque existe certeza en el alcance, naturaleza, cuantía, validez y exigibilidad de derechos ya definidos en esa transacción; sus efectos se consideran como cosa juzgada, razón por la cual no podrá ser materia de modificación, y excepcionalmente, aunque esté aprobada judicialmente, podrá ser rescindida y anulada de la misma manera que en un contrato, pero siempre deberá encontrarse establecido en la ley o en el contrato de transacción. La circunstancia de que las partes hayan realizado una transacción dentro de un procedimiento de medios preparatorios a juicio, que tuvo por objeto prevenir la controversia futura que derivaría posiblemente de ese juicio principal a instaurarse, no afecta su validez ni su vinculatoriedad para las partes, porque tal eventualidad procesal no se encuentra prohibida en el procedimiento y sí está reconocida por el orden jurídico como un medio a través del cual pueden resolverse las controversias.”

Finalmente, se aprecia que las cláusulas del convenio en estudio se encuentran satisfechas pues la parte demandada realizó el pago del adeudo y entregó la localidad arrendada a los actores.

En las relatadas condiciones, por no apreciarse cláusula contraria a derecho, la moral y buenas costumbres, máxime que no se aprecia que los efectos del convenio trasciendan al orden público o terceras personas, de conformidad además en lo dispuesto en el artículo 590, del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, **se aprueba en definitiva** el convenio judicial celebrado y ratificado con fecha catorce de marzo de dos mil veintidós, elevándolo a la calidad de cosa juzgada, condenando a las partes a estar y pasar por él en todo tiempo, lugar y circunstancias, dándose por terminada la contienda.

V. Gastos y costas. Toda vez que el presente asunto ha concluido por virtud de la conciliación de las partes en un convenio judicialmente aprobado, no ha lugar a realizar especial condena en gastos y costas al no actualizarse ninguna de las hipótesis de los artículos 158 y 159 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado es de resolver y se:



PODER JUDICIAL

EXP. N° 170/2021-1
*****y*****
VS

y*****
Especial de Desahucio
SENTENCIA DEFINITIVA

RESUELVE

PRIMERO. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía especial de desahucio fue la correcta.

SEGUNDO. Se **APRUEBA EN DEFINITIVA EL CONVENIO JUDICIAL** celebrado por las partes contendientes *****y ***** , como arrendadores y ***** y ***** , como arrendatarios y ratificado con fecha catorce de marzo de dos mil veintidós, elevándolo a la calidad de cosa juzgada, condenando a las partes a estar y pasar por él en todo tiempo, lugar y circunstancias, dándose por terminada la contienda.

TERCERO. No ha lugar a realizar especial condena en gastos y costas.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así, en definitiva lo resolvió y firma la **ciudadana Licenciada IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **JISELIA HERNÁNDEZ PIZARRO**, con quien actúa y da fe.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR